

Geschäftsbericht 2015



Gemeinnütziger Bauverein
Hann. Münden

Statistik - Zahlen - Fakten

Geschäftsjahr	2014	2015
Zahl der Mitglieder Veränderung	1.580 (+107)	1.586 (+6)
Gezeichnete Geschäftsanteile Veränderung	5.987 (+836)	6.287 (+300)
Geschäftsanteil EUR	420	420
Zahl der bewirtschafteten Wohnungen	826	826
Zahl der sonstigen bewirtschafteten Einheiten	331	331
Bilanzsumme TEUR	22.727	23.660
Anlagevermögen TEUR	20.030	20.593
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder TEUR	2.442	2.573
Rücklagen TEUR	5.630	6.068
Bilanzgewinn EUR	83.700	97.549
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung TEUR	3.764	3.803
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung TEUR	1.561	1.528
Neubautätigkeit:		
• Wohnungen	0	0
• Garagen	0	0
• Stellplätze/Carports	0	0

Einladung

zur 112. Mitgliederversammlung



am Donnerstag, 23. Juni 2016 um 17.00 Uhr

„Jagdhaus Heede“ (Hermannshagen), Hermannshäger Str. 81, 34346 Hann. Münden

Tagesordnung:

1. Begrüßung und Eröffnung
2. Feststellen der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit
3. Gedenken
4. Verlesen des Prüfungsberichtes des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen/Bremen e.V. (VdW) für den Jahresabschluss 2014
5. Satzungsänderung (Beratung und Beschluss):
Änderung des § 17 Abs. 6 – Begrenzung der Höchstzahl der Anteile auf zwanzig Anteile
6. Jahresberichte: a) des Vorstandes b) des Aufsichtsrates
7. Bericht über den Jahresabschluss 2015
8. Genehmigung des Jahresabschlusses 2015
9. Beschlussfassung über die Verteilung des Bilanzgewinnes 2015
10. Entlastung: a) des Vorstandes b) des Aufsichtsrates
11. Wahlen zum Aufsichtsrat

Der Jahresabschluss 2015 und der Prüfungsbericht für das Jahr 2014 (das Recht zur Einsichtnahme haben nur Mitglieder) liegen in der Geschäftsstelle der Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG, Wiershäuser Weg 17, 34346 Hann. Münden, ab sofort in der Zeit von 14.00 bis 16.00 Uhr (Montag – Donnerstag) zur Einsichtnahme aus. Bei Bedarf wird für Mitglieder zur Teilnahme an der Mitgliederversammlung ein Fahrdienst zur Verfügung gestellt. Bitte informieren Sie uns bis zu einem Tag vor der Mitgliederversammlung unter der Telefon-Nr.: 05541 956080. Während der Sitzung laden wir zu einem Imbiss ein.

Der Vorstand

Jörg Wieland
Vorsitzender

Rolf Vogt

Sabine Dzukowski

Für den Aufsichtsrat

Ronald Schminke, MdL
Vorsitzender

Lagebericht

des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2015

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Diesen Lagebericht erstellen wir unter Anwendung des DRS 20 (Deutscher Rechnungslegung Standard).

Verbandsunternehmen wirtschaften nachhaltig

Die Wohnungsunternehmen im vdw Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen/Bremen e.V. sehen das Wohnen als Wirtschafts- und Sozialgut, das in ökonomischer, gesellschaftlicher, sozialer und ökologischer Verantwortung zu pflegen ist. Dieses nachhaltige Geschäftsmodell trägt zur Wohn- und Lebensqualität von rund einer Million Menschen in Niedersachsen und Bremen bei. Die vdw-Mitglieder denken, handeln und finanzieren langfristig. Ihre Investitionsentscheidungen treffen sie mit Augenmaß und Weitblick. Die eigenen vier Wände und das Wohnumfeld zusammen ergeben das Zuhause bzw. die Heimat.

Die beste Wohnungsmodernisierung und der schönste Neubau helfen nichts, wenn die Mieter sich in der Umgebung nicht wohlfühlen. Deshalb richtet sich die Aufmerksamkeit der Verbandsunternehmen auf das ganze Quartier. Aktuell beherrschende Themen für die Wohnungswirtschaft sind die Schaffung und Sicherung bezahlbarer Wohnungen, die Unterbringung und Integration von Flüchtlingen, die energetische Ertüchtigung des Gebäudebestandes sowie die Herausforderungen an die Branche durch die Digitalisierung.

Deutsche Wirtschaft im Jahr 2015 weiter im Aufschwung

Die konjunkturelle Lage in Deutschland war im Jahr 2015 gekennzeichnet durch ein solides und stetiges Wirtschaftswachstum. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt war um 1,7 Prozent höher als im Vorjahr. Im Jahr 2014 war das Bruttoinlandsprodukt mit plus 1,6 Prozent in ähnlicher Größenordnung gewachsen, 2013 lediglich um plus 0,3 Prozent. Eine längerfristige Betrachtung zeigt, dass das Wirtschaftswachstum in 2015 wieder über dem Durchschnittswert der vergangenen zehn Jahre von 1,3 Prozent lag.

Prognosen

Der verhaltende Aufschwung wird sich fortsetzen, vor allem weil die Einkommensaussichten weiterhin recht gut sind. Dazu trägt die positive Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt bei. Auch wird die Kaufkraft der Verbraucher vom jüngsten Rückgang der Energiepreise gestärkt. Der private Konsum dürfte deshalb weiterhin deutlich zur Expansion des Bruttoinlandsprodukts beitragen. Die Exporte werden durch den schwachen Euro gestützt. Das IWH Halle sieht das Brut-

toinlandsprodukt im Jahr 2016 bei 1,6 Prozent. Das ifo-Institut rechnet mit einem Plus von 1,9 Prozent. Der Sachverständigenrat kommt in seinem Jahresgutachten auf eine Prognose von 1,6 Prozent. Und die Bundesregierung erwartet in ihrer Herbstprognose einen Anstieg von 1,8 Prozent im Jahr 2016.

Bruttowertschöpfung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft auf hohem Niveau

Der Immobiliensektor hat in Deutschland einen erheblichen gesamtwirtschaftlichen Stellenwert. Die Bruttowertschöpfung summiert sich auf rund 290 Milliarden Euro. Das entspricht einem Anteil von ca. 11,1 Prozent an der gesamten Bruttowertschöpfung. Damit ist die Immobilienwirtschaft von größerer Bedeutung als der Maschinenbau mit 3,6 Prozent, die Automobilindustrie mit 4,5 Prozent oder der gesamte Handel mit 8,9 Prozent.

Deutschlands Immobilienmärkte steuern auf große Herausforderungen zu

2015 war das Rekordjahr auf dem deutschen Immobilienmarkt. Allein im Gewerbeimmobiliensegment wurden 55,5 Milliarden Euro investiert. Dem Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft zufolge wurden 2015 allein im Büroimmobiliensegment 50 Prozent mehr investiert als im Vorjahr. Die Wohnungsmieten sind im vergangenen Jahr deutschlandweit moderater gestiegen als noch 2014, dennoch kam es vor allem in den größten Städten zu weiteren Aufwärtsbewegungen. Diese werden aufgrund der hohen Zuzugszahlen aus dem In- und Ausland weiter anhalten. Die positive Entwicklung der deutschen Immobilienmärkte wird durch die gute wirtschaftliche Lage begünstigt. Niedrige Finanzierungskosten sowie gestiegene Löhne und Gehälter wirken sich positiv auf die Immobilienwirtschaft aus. Im Frühjahrsgutachten wird die Politik davor gewarnt, mit zusätzlichen Auflagen das Bauen weiter zu verteuern.

Wohnungsmarkt: Mietenanstieg auf moderatem Niveau

Die Angebotsmieten der Wohnungen sind 2015 gegenüber dem Vorjahreszeitraum (III. Quartal 2014) nominal leicht gestiegen: in Westdeutschland um 3,7 Prozent (Mittelwert I-III 2015 zu I-III 2014) und in Ostdeutschland um 1,2 Prozent. Allerdings fand der Anstieg praktisch ausschließlich zwischen dem III. Quartal 2014 und dem I. Quartal 2015 statt. Seit Jahresbeginn 2015 lassen sich in Westdeutschland insgesamt keine nennenswerten Mietpreisstigerungen mehr beobachten, und in Ostdeutschland sind die Angebotsmieten sogar etwas rückläufig. „Die Mietpreisanstiege haben in ganz Deutschland an Schwung verloren“, heißt es im Gutachten. Dennoch könne man mit Blick auf die starke Nachfrage und chronische Unterversorgung in mehreren Wohnungsmärkten nicht davon ausgehen, dass es zu einer Preisstagnation im Mietsegment komme.

Kaufpreise für Eigentumswohnungen steigen stärker als Mieten

Die Angebotspreise von Eigentumswohnungen machten auch im Jahr 2015 wieder einen kräftigen Sprung nach oben.

Mit einem Wachstum von 7,2 Prozent im Vergleich zum Vorjahr (I-III 2014 zu I-III 2015) hat sich der Anstieg in Westdeutschland sogar beschleunigt. Eine Abflachung ist nicht in Sicht. Auch in Ostdeutschland (ohne Berlin) sind die nominalen Kaufpreise weiter um 6,2 Prozent gestiegen. Analog zu den Mietpreisen ist aber auch bei den Kaufpreisen die Streuung innerhalb Deutschlands riesig und erwartungsgemäß nochmals größer als die der Mietpreise.

Digitalisierungs-Potenzial der Branche wird weiterhin nicht ausgeschöpft

Der Einfluss der Digitalisierung auf die Immobilienwirtschaft ist umfassender als es oberflächlich betrachtet erscheint. Die größten Wachstumspotenziale bestehen in den nächsten zehn Jahren im Bereich „Smart Home“, also in der automatischen Steuerung und Vernetzung diverser Techniksysteme und Geräte im Haus, sowie in der Sicherheit und Energieeffizienz von Büro- und Gewerbeobjekten.

Verbraucherpreise steigen auf niedrigem Niveau

Die Preise für Waren und Dienstleistungen sind in Deutschland im vergangenen Jahr kaum noch gestiegen. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes lag die Inflationsrate für 2015 bei 0,3 Prozent. Damit ist die Teuerung vor allem wegen der stark gesunkenen Energiepreise auf das Niveau des Krisenjahres 2009 gefallen. Einige Waren wurden aber auch teurer, neben Nahrungsmitteln insbesondere Zeitungen und Zeitschriften (+ 5,9 Prozent), Kaffee, Tee und Kakao (+ 5,5 Prozent) oder Tabakwaren (+ 4,0 Prozent). 2014 hatte die Teuerungsrate noch bei 0,9 Prozent gelegen, 2013 bei 1,5 Prozent. Seit 2011 (2,1 Prozent) ist die Inflation in Deutschland kontinuierlich gesunken. Die Europäische Zentralbank (EZB) strebt mittelfristig eine Teuerung von knapp unter 2,0 Prozent an.

Positive Arbeitsmarktentwicklung bei moderatem Wirtschaftswachstum

Der Arbeitsmarkt hat sich 2015 günstig entwickelt: Die Zahl der arbeitslosen Menschen ist weiter gesunken, Erwerbstätigkeit und sozialversicherungspflichtige Beschäftigung sind dynamisch gewachsen, die Einstellungsbereitschaft der Betriebe war das gesamte Jahr über sehr hoch. Im Jahresdurchschnitt 2015 waren in Deutschland 2.795.000 Menschen arbeitslos gemeldet. Im Vergleich zum Vorjahr waren das 104.000 Menschen weniger. Damit ist die Arbeitslosenquote gegenüber dem Vorjahr um 0,3 Prozent auf 6,4 Prozent gefallen.

Die Erwerbstätigkeit ist auf 43,03 Millionen Menschen weiter gestiegen. Das waren 329.000 Personen oder 0,8 Prozent mehr als im Vorjahr. Damit erreicht die Erwerbstätigkeit ihren höchsten Stand seit der Wiedervereinigung.

Wohnungsbaubedarfe steigen

Die Baugenehmigungszahlen lassen auf ein höheres Baufertigstellungsergebnis hoffen. Von Januar bis September 2015 wurde in Deutschland der Bau von 222.800 Wohnungen genehmigt. Das

waren 4,8 Prozent oder 10.300 Wohnungen mehr als im Vorjahreszeitraum. Der im Jahr 2010 begonnene Aufwärtstrend bei den Baugenehmigungen setzte sich damit weiter fort, flachte aber in der Steigerungsrate ab. Nach Einschätzung des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft (GdW) brauchen wir einen Neubauboom in den Städten. Das Wachstum bei den Baugenehmigungen reicht nicht aus, um das Wohnungsdefizit in Deutschland auszugleichen. Dieses beläuft sich insgesamt auf mindestens 800.000 Wohnungen.

Die anhaltende Flüchtlingszuwanderung erhöht den Handlungsdruck insbesondere in den Wachstumsregionen. Bis 2020 müssen in Deutschland jährlich rund 400.000 Wohnungen und damit rund 140.000 Mietwohnungen mehr gebaut werden als bislang – davon 80.000 Sozialwohnungen und 60.000 Wohnungen im bezahlbaren Wohnungssegment. Das Institut der Deutschen Wirtschaft Köln (IW) sieht einen Bedarf von jährlich 430.000 Wohnungen in Deutschland bis zum Jahre 2020.

Flüchtlingszahlen steigen

Deutschland hat in 2015 mehr als eine Million Flüchtlinge aufgenommen. Für 2016 geht die Bundesregierung von ähnlichen Zahlen aus. Im vergangenen Jahr wurden 392.028 Asyl-Erstanträge vom Bundesamt für Migration und Flüchtlinge entgegengenommen. Die meisten Erstanträge wurden aus den folgenden drei Ländern erfasst: Syrien 132.564 (33,8 Prozent aller Erstanträge), Albanien 51.945 (13,3 Prozent aller Erstanträge), Kosovo 32.997 (8,4 Prozent aller Erstanträge).

Der Bauverein Münden

Die Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG (kurz: Bauverein) mit Sitz in Hann. Münden verfügt über 826 eigene Wohnungen, zwei gewerblich genutzte Einheiten, 105 Stellplätze, acht überdachte Carportstellplätze und 214 Garagen – und verwaltet weitere 217 Wohnungen, 32 Gewerbeeinheiten und 30 Garagen in Hann. Münden und Dransfeld.

Der Bauverein vermietet ausschließlich an Mitglieder der Genossenschaft. Dabei wird immer wieder festgestellt, dass die Nachfrage nach günstigen, gut und zeitgemäß ausgestatteten Wohnungen unverändert hoch ist. Mittlerweile gibt es auch wieder Wartelisten, insbesondere für 2-4 Zimmer-Wohnungen. Das Geschäftsmodell des Bauvereins ist nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die sorgsam mit dem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaften pflegen.

Die Entwicklung des Bauvereins beurteilen wir als günstig, die Nutzungsgebühren wurden im Geschäftsjahr im gesetzlich vorgegebenen Rahmen sowie aus geschlossenen Modernisierungsvereinbarungen moderat erhöht. Sie betragen durchschnittlich 4,27 €/m². Nennenswerte Leerstände, lediglich modernisierungsbedingt (bei Auszug) waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten.

Unternehmenszahlen

Die Fluktuationsquote hat sich mit 14,7 Prozent gegenüber dem Vorjahr (14,2 Prozent) leicht erhöht, bedingt durch Einzüge von Flüchtlingen (Zimmerbreite 18-22) ist aber ggü. 2013 (15,3Prozent) weiter

rückläufig.

Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

	PLAN 2016 T€	PLAN 2015 T€	IST 2015 T€	IST 2014 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	3.870	3.770	3.803	3.764
Instandhaltungsaufwendungen	1.485	1.440	1.528	1.561
Zinsaufwendungen	465	520	422	434
Jahresüberschuss	101	154	294	199

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich rd. 31,90 €/m² (Vorjahr 32,49 €/m²). Zusätzlich wurden ca. 1.348.000 € (Vorjahr ca. 2.135.000 €) für aktivierungspflichtige Modernisierungen aufgewendet.

Die Zinsaufwendungen waren wegen der Zinsdegression und günstiger, in Anspruch genommener, Prolongationen leicht rückläufig. Wir beurteilen die wirtschaftliche Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens weiterhin positiv, da wir den Wohnungsbestand erweitert, die Instandhaltungen und Modernisierungen planmäßig fortgeführt haben.



2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2015 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2015		31.12.2014		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
VERMÖGENSSTRUKTUR					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	4	0,0	6	0,0	2
Sachanlagen	20.588	87,1	20.023	88,2	565
Finanzanlagen	1	0,0	1	0,0	0
	<u>20.593</u>	<u>87,1</u>	<u>20.030</u>	<u>88,2</u>	<u>563</u>
Umlaufvermögen (einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten)					
<u>mittel- und langfristige</u>					
Übrige Aktiva	10	0,0	11	0,0	-1
<u>kurzfristig</u>					
Unterliegende Leistungen und andere Vorräte	1.285	5,4	1.251	5,5	34
Flüssige Mittel	1.523	6,4	1.201	5,3	322
Forderungen und übrige Aktiva	249	1,1	234	1,0	15
	<u>3.057</u>	<u>12,9</u>	<u>2.686</u>	<u>11,8</u>	<u>371</u>
Gesamtvermögen	23.660	100,0	22.727	100,0	933
KAPITALSTRUKTUR					
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	2.725	11,5	2.498	11,0	227
Rücklagen	3.246	13,7	3.049	13,4	197
Bilanzgewinn	98	0,4	84	0,4	14
Sonderposten mit Rücklageanteil	772	3,3	788	3,5	-16
Fremdkapital (einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten)					
<u>mittel- und langfristige</u>					
Rückstellungen	370	1,5	325	1,4	45
Übrige Verbindlichkeiten	8	0,0	8	0,0	0
Dauerfinanzierungsmittel	14.436	61,0	14.066	61,9	370
	<u>14.814</u>	<u>62,6</u>	<u>14.399</u>	<u>63,3</u>	<u>415</u>
<u>kurzfristig</u>					
Rückstellungen	45	0,2	47	0,2	-2
Erhaltene Anzahlungen	1.366	5,8	1.379	6,1	-13
Übrige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	594	2,5	483	2,1	111
	<u>2.005</u>	<u>8,5</u>	<u>1.909</u>	<u>8,4</u>	<u>96</u>
Gesamtkapital	23.660	100,0	22.727	100,0	933

Das Anlagevermögen beträgt 87,04 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital nahm um € 438.000 zu. Der Jahresüberschuss beträgt € 295.000 vor Abzug

der Dividende und Einstellung in die Rücklagen. Die Eigenkapitalquote beträgt bei um 4,1 % gestiegener Bilanzsumme 27,28 % (Vorjahr 26,51 %). Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur sind solide.

2.2. Finanzlage

Die Finanzlage und das Jahresergebnis, sind im Geschäftsjahr 2015 als gut zu bezeichnen. Durch den ausgewiesenen Bilanzgewinn ist auch die Einstellung in die gesetzlichen Rücklagen (10 % des Jahresüberschusses) und anderen Ergebnissrücklagen möglich. Die Dividendenausschüttung ist gesichert.

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer von den Mitgliedern als angemessen angesehenen Dividende von 4 % weitere Liquidität geschöpft wird, so dass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und ggf. für Neuinvestitionen zur Verfügung stehen, ohne dass dadurch die Eigenkapitalquote beeinträchtigt wird.

Sämtliche Skonto- und Rabattmöglichkeiten werden in Anspruch genommen.

Für die Genossenschaft ist es wichtig, ein möglichst ausgeglichenes Verhältnis der Zahlungsströme mit genügend Eigenmitteln für die Modernisierungen und Instandhaltungen des Wohnungsbestan-

des zu erzielen und eine angemessene Dividende an die Mitglieder auszuschütten.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, so dass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps oder andere Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit Restlaufzeiten bis zu 15 Jahren. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 2,81 % nach 2,97 % im Vorjahr.

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit nicht nur ausreichte für die planmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividende von 4 %, sondern darüber hinaus für Investitionsauszahlungen zur Verfügung stand. Die liquiden Mittel erhöhten sich von € 623.400 um € 181.700 auf € 805.100.

Der regelmäßige Liquiditätszufluss aus den Mieten sichert, dass bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch zukünftig bestehen bleibt.

Die nachstehende Kapitalflussrechnung wurde erstmals nach dem DRS 21 erstellt. Wesentliche Unterschiede zu den Darstellungen im Vorjahr ergeben sich insbesondere in der Zuordnung der zahlungswirksamen Finanzerträge und -aufwendungen.

Kapitalflussrechnung für 2015

	2015 T€
Jahresüberschuss	294,8
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	796,4
Zunahme langfristiger Rückstellungen	44,7
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	2
Erhöhung des Sonderpostens mit Rücklageanteil	<u>16,5</u>
Cashflow nach DVFA/SG	<u>1.154,2</u>
Ahnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-3,0
Zunahme sonstiger Aktiva	-190,6
Zunahme sonstiger Passiva	66,5
Zinsaufwendungen (-)/Zinserträge (+)	<u>398,2</u>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>1.425,3</u>
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-0,7
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.358,6
Erhaltene Zinsen	<u>5,6</u>
Cashflow aus Investitionstätigkeit	<u>-1.353,7</u>
Einzahlungen aus Kapitalerhöhungen und Gesellschafterzuschüssen	227,1
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	1.156,50
planmäßige Tilgungen	-786,0
Gezahlte Zinsen	-403,8
Gezahlte Dividenden	<u>-83,7</u>
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	<u>110,1</u>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	181,7
Finanzmittelbestand zum 01.01.	<u>623,4</u>
Finanzmittelbestand zum 31.12.	<u>805,1</u>
Zusammensetzung Finanzmittelbestand	2015 T€
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	<u>805,1</u>
Finanzmittelbestand zum 31.12.	<u>805,1</u>

Die vorstehende Kapitalflussrechnung wurde erstmals nach dem DRS 21 erstellt. Wesentliche Unterschiede zu den Darstellungen im Vorjahr ergeben sich insbesondere in der Zuordnung der zahlungswirksamen Finanzerträge und -aufwendungen.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich im Berichtszeitraum um ca. 39.000 Euro auf 3.803.447,94 Euro.

Die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit (Wohneigentums- und Hausverwaltung für Dritte) verminderten sich um ca. 1.400 Euro von

52.142,48 Euro auf 50.709,65 Euro.

Das Anlagevermögen erhöhte sich um ca. 562.000 EUR, das Umlaufvermögen erhöhte sich um ca. 375.000 EUR und das Gesamtvermögen erhöhte sich um ca. 933.200 EUR gegenüber dem Vorjahr.

FINANZLAGE - DECKUNGSVERHÄLTNISSE			
	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>	<u>Veränderungen</u>
	<u>T€</u>	<u>T€</u>	<u>T€</u>
Lang- und mittelfristiger Bereich			
Finanzierungsmittel	21.655	20.918	837,0
Vermögenswerte	20.589	20.090	509,0
Deckung der lang- und mittelfristigen Vermögenswerte	1,062	782	274,0
Kurzfristiger Bereich			
Vermögenswerte	3,067	2,597	370,0
Finanzierungsmittel	2,008	1,909	99,0
Deckung der kurzfristigen Finanzierungsmittel	1,062	782	274,0

2.3. Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2015 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	<u>Geschäftsjahr 2015</u>		<u>Geschäftsjahr 2014</u>		<u>Veränderungen</u>
	<u>T€</u>	<u>%</u>	<u>T€</u>	<u>%</u>	<u>T€</u>
Umsatzerlöse	3.854	99,6	3.517	99,0	337
Bestandsveränderungen	35	0,9	-33	-0,9	68
Gesamtleistung	3.889	99,5	3.784	99,1	105
Andere betriebliche Erträge	57	2,2	63	1,5	-6
Aktiviert. Eigenleistungen	13	0,3	15	0,1	-2
Betriebsleistung	3.996	100,0	3.852	100,0	134
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-1.529	-38,4	-1.561	-40,5	32
Personalaufwand	-687	-17,3	-830	-21,4	143
Abschreibungen	-831	-20,9	-758	-19,6	-73
Andere betriebliche Aufwendungen	189	4,7	247	6,4	-58
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	432	10,8	434	11,3	-2
Sonstige (gewinnunabhängige) Steuern	127	3,2	128	3,3	-1
Aufwendungen für die Betriebsleistung	-3.735	-93,7	-3.754	-97,5	19
Betriebsergebnis	251	6,3	98	2,5	153
Finanzergebnis	6	0,2	5	0,1	1
Neutrales Ergebnis	38	1,0	96	2,5	-58
Gewinnabhängige Steuern	0	0,0	0	0,0	0
Jahresüberschuss	295	7,5	199	5,1	96

Der Jahresüberschuss ergibt sich, wie in den Vorjahren, überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes. Die Ein-

nahmen aus der Betreuungstätigkeit sind leicht rückläufig, da seitens der Eigentümerin Objekte veräußert wurden.

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Besondere Vorgänge oder Geschäftsvorfälle, wesentliche Risiken, insbesondere bestandsgefährdende Risiken, die nach Abschluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und sich auf die hier dargestellte Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage auswirken, haben sich nicht ergeben (§ 289 Abs. 2 Nr. 1 HGB).

Unter Beachtung der Finanzlage der Genossenschaft und der Entwicklung des lokalen Wohnungsmarktes, wird die Genossenschaft auch künftig Investitionen in langfristig entwicklungs- und marktfähige Bestände vornehmen. Es wird auch in den kommenden Jahren das Geschäftsfeld Modernisierung und Instandhaltung konsequent weiter betrieben. Unter Einhaltung eines strikten Baukostencontrollings werden auch weiterhin Wohnungsanierungen durchgeführt, die das Bestandsportfolio der Genossenschaft erweitern, das zu marktüblichen und moderaten Vermietungspreisen.

Das im Jahr 2010 begonnene „Integrierte energetische Quartierskonzept Am Entenbusch/Am Wittenborn“ wurde fortgesetzt und grundsätzlich fertiggestellt. Lediglich kleinere Nacharbeiten und Regulierungen werden noch in 2016 durchgeführt. Dadurch verfügt die Genossenschaft künftig über konkrete Handlungsoptionen bei der Einordnung und gezielten Entwicklung dieses Wohnquartiers. Die Genossenschaft ist seit Jahren bestrebt, ihren Verschuldungsgrad bezüglich der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in einem angemessenen Verhältnis zum Modernisierungsaufwand zu halten. Die energetischen Modernisierungsmaßnahmen werden deshalb auch weiterhin mit zinsgünstigen KfW-Mitteln finanziert.

Im Jahr 2015 und den Folgejahren sollen auch zukünftig Wohnungen energetisch wärmegeklämt und modernisiert werden.

Es werden weiterhin der Einsatz von Solarenergie zur Heizungsunterstützung und Brauchwassererwärmung sowie der Einsatz von kleinen Blockheizkraftwerken, die durch die Stromproduktion Wärme erzeugen (Am Entenbusch), angestrebt.

Die von uns geforderten Nutzungsgebühren (Mieten) liegen auch nach umfangreichen Modernisierungen in der Regel unter den Mittelwerten im Landkreis Göttingen, der Region und in Niedersachsen. Aufgrund des insgesamt guten Standards unserer Wohnungen, moderater Nutzungsgebühren und einer zunehmenden Wohnungsnachfrage in Hann. Münden und Dransfeld sind wir überzeugt, dass unsere genossenschaftlichen Wohnungen auch in Zukunft gut nachgefragt werden. Eine nahezu Vollvermietung war das Ergebnis einer engagierten Vermietungspraxis.

Dennoch werden weiterhin angemessene Mietsteigerungen, die den genossenschaftlichen Förderauftrag berücksichtigen, zukünftig – unter Berücksichtigung der allgemeinen Markt- und Einkommensentwicklung – vorgenommen. Damit können die Bestandspflege und energetische Modernisierungen weiterhin erfolgen. Im Wohnquartier „Am Sportplatz“ und „Wiesenpfad“ wird ein weiteres BHKW-Contractingkonzept umgesetzt, um den dortigen Bestand mit Wärme und

Warmwasser zu versorgen. Als Partner werden die Versorgungsunternehmen Hann. Münden (VHM) das Projekt realisieren.

Zusätzliche Hausverkäufe (Alte Bleiche 10 und Am Entenbusch 194) werden durchgeführt.

Die aktuelle Zinsentwicklung, auf weiterhin historisch niedrigem Niveau, begünstigt die Ertragslage. Wegen steigender Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen und der recht gleichmäßigen Verteilung der Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken für unsere Genossenschaft in überschaubarem Rahmen. In Einzelfällen wurden zur Sicherung günstiger Konditionen Prolongationen im Voraus abgeschlossen (Forward-Darlehen).

Der besondere Vorteil unseres Geschäftsmodells liegt in den regelmäßig eingehenden Nutzungsgebühren (Mieten). Weder ist aufgrund der aktuellen Marktlage noch der erwarteten Entwicklung mit neuem Leerstand oder mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen. Bei auch zukünftig leicht steigenden Nutzungsgebühren, bei weiterhin nicht ansteigenden Zinsen, sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2016 mit Mieterträgen von T€ 3.870, Zinsaufwendungen von T€ 465 und planen die Kosten für Instandhaltung mit T€ 1.485. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag von T€ 101. Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Unsere mittelfristige Finanz- und Wirtschaftsplanung stellt sicher, dass auch in Zukunft die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens solide fortgesetzt wird. Damit kann, neben der geplanten Investitionstätigkeit, auch das Eigenkapital der Genossenschaft gestärkt werden.

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Wirtschaftswachstum) werden die Wohnungswirtschaft mittelbar beeinflussen. Aufgrund der langfristigen Kapitalbindung werden kurz- und mittelfristige Finanzmarktprobleme die Wohnungswirtschaft nicht belasten. Die Kredite sind zu festen Konditionen langfristig vereinbart. Die Genossenschaft überwacht die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen und deren Einfluss auf das Unternehmen permanent im Risikomanagementsystem. Infolge dieser Überwachungsmechanismen sind unmittelbar keine negativen Auswirkungen der Finanz- und Wirtschaftskrise auf die Genossenschaft erkennbar. Die durchschnittliche Sollmiete je m²-Wohn- und Nutzfläche wird entsprechend der Planungen in den kommenden Jahren bis 2020 strukturell im Wohnungsbestand angemessen steigen.

Die Erlösschmälerungen für leer stehende Wohnungen werden auf niedrigerem Niveau, als in den Vorjahren, erwartet. Hauptschwerpunkt wird in den kommenden Geschäftsjahren weiterhin die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Bestandes sein. Außerdem werden die konzeptionellen Überlegungen für eine zukunftsorientierte Entwicklung des Bestandes fortgesetzt. Dieser Prozess ist sehr aufwändig und langwierig.

Die stetige Fortschreibung und Anpassung des Unternehmenskonzeptes, ist für die strategische Ausrichtung und die wirtschaftliche Stabilität der Genossenschaft unverzichtbar. Damit verbunden ist u.a. die Erstellung von Teilmarktstrategien für die einzelnen Vermietungsbezirke (innerhalb Hann. Mündens und Dransfeld).

Weiterhin wird mit Unterstützung der Software des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen/Bremen e.V. (vdw) die Unternehmensplanung und das Risikomanagement als strategisches Entscheidungsmittel ausgerichtet.

Die permanente Überwachung und Kontrolle der Risiken im Rahmen des Risikocontrollings wird fortgeführt. Im Rahmen eines monatlichen Berichtswesens werden aktuelle wohnungswirtschaftliche Kennzahlen und Risiken überwacht.

Die weitere, zielgerichtete Arbeit mit dem Leerstandsportfolio wird der Genossenschaft die Möglichkeit geben, ihren Leerstand differenziert und detailliert zu analysieren, zu bewerten und zu klassifizieren. Weiterhin unterstützt dieses Instrument die Mitarbeiter der Genossenschaft bei Entscheidungen zur bedarfsgerechten, der Nachfrage am Markt angepassten, Bereitstellung von Wohnungen und hilft Langzeitleerstände zu vermeiden. Der Geschäftsbereich der Wohneigentums- und Hausverwaltung für Dritte wird auch in den kommenden Jahren durch gezielte Akquise weiter ausgebaut. Aus dem bisherigen Verlauf der letzten fünf Jahre zeigt sich, dass es richtig war, diesen Geschäftsbereich in Hann. Münden und Umgebung anzubieten. Der Ausbau ist deshalb im Interesse einer nachhaltigen Geschäftstätigkeit sinnvoll.

4. Risikomanagement, Überwachung und Kontrolle

Das auf unsere Unternehmensgröße angepasste Risikomanagementsystem, gewährleistet eine laufende Überwachung, um rechtzeitig Risiken und Gefahren zu erkennen und darauf zu reagieren. Es findet ein regelmäßiger Soll/Ist-Vergleich des Wirtschafts- und Finanzplanes statt und die ständig zu gewährleistende Liquidität, wird im Rahmen der Aufstellung einer monatlichen Finanz- und Liquiditätsdisposition mit den Sachgebieten der Genossenschaft durchgeführt.

Ein wesentlicher Bestandteil des Risikofrühwarnsystems, ist die ständige Prüfung und Beobachtung der Vermietungsergebnisse sowie der Forderungen aus Vermietung, Wohneigentums- und Hausverwaltung. Unser Risikomanagement ist darauf ausgerichtet, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. Der Vorstand beobachtet alle Indikatoren regelmäßig, die zu einer Beeinträchtigung des Vermietungsgeschäftes oder zu Mietminderungen führen könnten. Bestandsgefährdende Risiken und Risiken, die die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage negativ beeinflussen können, sind mit Ausnahme des allgemeinen Leerstandsrisikos, nicht erkenn-

bar. Der bisherige Leerstand konnte weiterhin erfolgreich reduziert werden. Die positive Ertragslage ist u.a. ein wichtiges Indiz. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich um Annuitätendarlehen mit Laufzeiten bis zu 15 Jahren.

Auf Grund steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken in einem beschränkten und berechenbaren Rahmen. Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem 31. Dezember 2015 nicht aufgetreten (§ 289 Abs. 2 Nr. 1 HGB).

Die Zinsentwicklung wird laufend im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet.

Das Personal wird durch die Teilnahme an Seminaren und Fortbildungen beim Verband der Wohnungswirtschaft (vdw) und Verbänden (IHK, Krankenkassen) weitergebildet und geschult.

5. Ausblick auf die Jahre 2017 bis 2019 – Qualität und Bestandssicherung

Vorstand und Aufsichtsrat werden auch weiterhin auf die Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen der Objekte ihr besonderes Augenmerk richten. Dabei soll der Geschosswohnungsbau weiterhin systematisch saniert und den Ansprüchen unserer Mieterinnen und Mieter angepasst werden. Dabei steht im Vordergrund, dass sich unsere Mieterinnen und Mieter in unseren Wohnhäusern wohlfühlen. Wir werden deshalb auch in den folgenden Jahren fortfahren und entsprechend nach Aufwand und Notwendigkeit planmäßig investieren. Dabei wird die Ertragssituation der Genossenschaft auch in den kommenden Jahren durch notwendige Modernisierungen und Instandhaltung der Wohnungsbestände geprägt sein. Entgegen deutschen Ballungszentren sind Neubauten aufgrund der demografischen und wirtschaftlichen Situation in Hann. Münden und Dransfeld nicht geplant. Die Absicht, ein Grundstück von der Stadt Hann. Münden in der Innenstadt (Am Plan) zu kaufen, um dort ein Nahversorgungszentrum mit ca. 40 Wohnungen errichten zu können, wurde aufgrund kommunalpolitischer, von uns nicht erfüllbarer, Forderungen und der Tatsache, dass sich kein Nahversorger fand, nicht realisiert, obwohl das öffentliche Interesse sehr groß war.

Im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen werden weiterhin die rechtlich möglichen und verantwortbaren Mieterhöhungsspielräume umgesetzt. Die angemessenen Mieten unserer Genossenschaft und auch die vorhandene gute Bestandssubstanz der Objekte, werden in den folgenden Jahren Vermietungsrisiken ausschließen.

Der Vorstand der Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG rechnet auch in den nächsten Jahren mit einem sehr geringen Leerstand des Wohnungsbestandes.

Die prognostizierte Wohnungsnachfrage hat sich mittlerweile eingestellt, da wieder geburtenstarke Jahrgänge die Nachfrage verstärken. Auch im Berichtsjahr 2015 hat sich die Nachfrage fortgesetzt.

Dazu hat auch unser spezielles Vermietungsangebot für Schüler, Auszubildenden, Praktikanten und Polizeistudenten beigetragen. Insbesondere Polizeistudenten tragen durch ihr Auftreten und Erscheinungsbild zu einer angenehmen und für die Mieterschaft sicheren Wahrnehmung bei.

Auch die Flüchtlingswelle hat Hann. Münden erreicht, so dass wir uns aufgrund der stark gestiegenen Nachfrage entschlossen, das ursprünglich für den Teilabriss vorgesehene Objekt Zimmerbreite 18 – 22 zu sanieren. Die angemessene Modernisierungsmaßnahme dieses Objektes wird mit KfW-Mitteln finanziert.

Entwicklung des Bruttoinlandsproduktes in Deutschland (2004 - 2015)

2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
1,2	0,8	3,4	2,7	1,0	-4,7	3,6	3,0	3,7	0,4	1,6	1,7

Mieter- und Wohnungsmarkt in Hann. Münden

Die Wohnungswirtschaft in Hann. Münden

In Hann. Münden, als südlichstes Mittelzentrum in Niedersachsen, und in Dransfeld, ist es grundsätzlich schwieriger, eine respektable Wohnungsvermietung zu realisieren, da hier der demografische Wandel früher voranschreitet, als in den wirtschaftlich starken Ballungszentren (Göttingen, Kassel). Der Trend, dass insbesondere Ballungszentren mit guter Infrastruktur und vielfältigen Arbeitsplatzangeboten „gewinnen“ und ländliche Regionen oder auch Altindustriestandorte „verlieren“, setzt sich weiter fort. Mittlerweile profitieren aber auch Hann. Münden und Dransfeld von einer verstärkten Nachfrage, nicht nur durch Flüchtlinge.

Dennoch benötigt Hann. Münden in den kommenden Jahren eine aktive Wirtschaftsförderung und eine Ansiedlung mit überwiegend produzierendem Gewerbe, um einem Firmen- und damit Einwohnerabzug zu begegnen. Die geplante Einführung einer Tourismusabgabe durch die Stadt Hann. Münden wird sich da eher kontraproduktiv auswirken.

Die Innenstadt

Viel Leerstand bei Wohnungen und Gewerbe

Die wohnungs- und gewerbewirtschaftliche Situation in der Kernstadt Hann. Münden hat sich im Vergleich zu den Vorjahren nicht verändert. In der Innenstadt sind verhältnismäßig viele Geschäftsräume, Büros und auch Wohnungen leer stehend.

Modernisierung auf gutem Weg

Die Modernisierung und Instandhaltung des Haus- und Wohnungsbestandes unserer Genossenschaft schreitet gut voran und ist eine der vorrangigen Aufgaben unseres Wohnungsunternehmens. Sie dient dem Werterhalt der Objekte und ist Garant für ein attraktives Vermietungsangebot. Deshalb wird der Bauverein Münden auch zukünftig bei Energie effizienten Modernisierungen die Miete im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben anpassen.

Kosten der Unterkunft

Angemessenheitsgrenzen verringert

Weiterhin problematisch sind Mieterhöhungen im sozialen Bereich

(SGB II), da die Angemessenheitsgrenzen wenig bis gar keinen Spielraum lassen, ist es immer noch sehr schwierig eine Wirtschaftlichkeit darzustellen. Hier klafft seitens des Gesetzgebers eine Ungerechtigkeitslücke, denn sozial benachteiligte Menschen werden dadurch gezwungen in eher minderwertigen Wohnraum auszuweichen. Das ist gesellschaftspolitisch unsozial und nicht tolerierbar. Aufgrund des Mietgutachtens des Landkreises Göttingen, sind die Spielräume in der Stadt Hann. Münden weiterhin schlechter geworden, da die Angemessenheitsgrenzen verringert wurden (ca. 5 – 10% je nach Wohnungsgröße). Verschärfend kommt die Erhöhung der Grundsteuer B durch die Stadt Hann. Münden dazu. Diese Situation ist äußerst unbefriedigend, da nun vermehrt wohnungssuchende Sozialhilfeempfänger von uns abgelehnt werden müssen, weil der Sozialträger Landkreis Göttingen die Übernahme der Miete ablehnt und Kostensenkungsverfahren einleitet. Im Geschäftsjahr war dies bereits der Fall.

Das hat dann zur weiteren Folge, dass Energie effiziente Baumaßnahmen, trotz staatlicher Anreize, durch niedrige Zinssätze der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), zukünftig nicht mehr durchgeführt werden können - da unwirtschaftlich!

Wohnnebenkosten bleiben auf hohem Niveau

Die Preise für das Schmutzwasser zwischen Hann. Münden und Dransfeld gleichen sich weiter an. Für Hann. Münden wird noch 2,52 Euro je Kubikmeter verlangt, ab 01.01.2016 2,88 Euro je Kubikmeter – in Dransfeld verbleibt der Preis bei 2,82 Euro je Kubikmeter. Die Niederschlagswassergebühr beträgt in Hann. Münden bisher 0,37 Euro je Quadratmeter, 0,31 Euro ab 01.01.2016 – in Dransfeld bleibt der Preis mit 0,30 Euro je Quadratmeter konstant.

Auch im Jahr 2015 sind steigende Versicherungsbeiträge bei der Haftpflicht- und Wohngebäudeversicherung zu verzeichnen.

Obwohl die Preise für das Heizen (Erdgas und Fernwärme) gegenüber dem Vorjahr weitestgehend stabil geblieben sind, sind es im Jahr 2015, aufgrund des im Durchschnitt kälteren Jahres, mehr Tage gewesen, an denen geheizt wurde. Dieser Umstand führt dazu, dass die Heizkosten durch die Mehrverbräuche insgesamt gestiegen sind.

Hann. Münden - Flüchtlinge als Chance begreifen Integration fördern

Der Stadt Hann. Münden ist es bisher nicht gelungen, durch wirtschafts- und sozialpolitische Konzepte, einer veränderten Bevölkerungsstruktur Rechnung zu tragen. Bis zum Jahr 2020 wird die Stadt Hann. Münden 9,8% seiner Einwohnerinnen und Einwohner verlieren. Das bedeutet, dass ca. 2.500 Menschen (dann ca. 24.000 EW) weniger in der südniedersächsischen Fachwerkstadt wohnen. Das fordert bereits jetzt ein Umdenken, denn die gesamte Infrastruktur wird sich verändern. Vom Krankenhaus, den Kindergärten, den Schulen, dem Einzelhandel, der Gastronomie, den Firmen, der Verwaltung bis hin zu den Versorgungsunternehmen, wird sich das Leben in dieser Stadt verändern.

Alle verantwortlichen Akteure aus Verwaltung, Wirtschaft und Politik müssen sich zu einem Umdenken bewegen, um gemeinsame Konzepte zu entwickeln. Die Flüchtlinge aus den Kriegsgebieten sollten als Chance gesehen werden, so dass über notwendige und gesteuerte Integrationsmaßnahmen den neuen Bürgern ein Zuhause gegeben wird. Der Bauverein wird sich im Rahmen seiner Möglichkeiten daran beteiligen und hat bereits in der Zimmerbreite 18 – 22 entsprechenden Wohnraum für 22 „Unbegleitete minderjährige Flüchtlinge“ und einem Betreuerbüro geschaffen. Weitere Wohnungen wurden für Flüchtlinge dezentral zur Verfügung gestellt.



Modernisierung und Instandhaltung

Im Berichtsjahr 2015 wurden 32 kleinere Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie sechs umfangreiche Wohnungsmodernisierungen durchgeführt. Dabei wurden Bäder und Küchen mit neuen Fliesen, Wasserleitungen und Sanitärobjekten versehen, Elektroverteilungen, Wohnungseingangs- und Zimmertüren erneuert, sowie die entsprechenden Malerarbeiten durchgeführt.

Außerdem wurden teilweise Fenster erneuert und Rollläden eingebaut. Zusätzlich wurden noch drei Elektro-Zähleranlagen erneuert und vier Treppenhäuser saniert. Im Geschäftsjahr 2015 wurden die Häuser „Am Entenbusch 106-108“ und „Am Wittenborn 3-5“ modernisiert. Die Gebäude wurden mit einer Wärmedämmung versehen und neue Kunststofffenster mit Dreifachverglasung eingebaut. Außerdem wurden die Wohnungen mit einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung versehen, welche zur Energieeinsparung für die Mieter beiträgt.

Die Balkone wurden zur Steigerung des Wohnwertes ebenfalls saniert, mit neuen Fliesen belegt und neue Geländer montiert. Infolge der umfangreichen Baumaßnahmen, mussten die Treppenhäuser mit einem neuen Anstrich versehen und neue Energie sparende Lampen montiert werden.



Zimmerbreite 14-22, Einbau einer Zentralheizung (li.) und eines Wärmedämmverbundsystems (re.)



Am Entenbusch

ENERGIESTADT HANN. MÜNDEN

Integriertes energetisches Quartierskonzept 2010 - 2015 „Am Entenbusch 70-116“ und „Am Wittenborn 3-5“

Im Rahmen unseres Vorhabens zur Entwicklung eines „Integrierten energetischen Quartierskonzeptes“ fand von 2010 bis 2015 die stufenweise Umsetzung des Projektes statt. Die Maßnahme wurde, bis auf einige kleinere Nacharbeiten, erfolgreich abgeschlossen.



Am Entenbusch 106 - 108

Auf Befragung zeigten sich die Mieter dieses Wohnquartiers zufrieden mit der Umsetzung des Konzeptes. Unser Mieter Hartmut Kirbst, Am Wittenborn 3, hat ehrenamtlich die gesamte Hauszuwegung bepflanzt und uns das u.a. abgebildete Foto zur Verfügung gestellt.



Am Wittenborn 3, neu gestalteter Eingangsbereich (Foto: H. Kirbst)

Neues Energie-Projekt bereits im Bau Am Sportplatz/Am Wiesenpfad

Das nächste Projekt wird am Sportplatz 1 – 15, 2 – 8 und am Wiesenpfad 46 und 54 umgesetzt. Die Wohnungen erhalten Trinkwasserstationen und die Energie fressenden Thermen gehören der Vergangenheit an. Damit einher gehen diverse Sanierungen in den betreffenden Objekten.



Am Sportplatz 1-15, 2-8 in Neumünden

Hausbewirtschaftung und Bestandsbewirtschaftung

Der Bauverein macht es sich zur Aufgabe, die vermieteten Wohnungen, das Wohnumfeld und die baulichen Anlagen durch Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zu sanieren.

Der Bestand betrug zum 31. Dezember 2015:

- ◆ 826 Wohnungen
- ◆ 214 Garagen
- ◆ 8 überdachte Carportstellplätze
(davon 2 eigen genutzt, Wiershäuser Weg 17)
- ◆ 105 einfache Parkplätze (incl. 6 Besucherparkplätze neben der Geschäftsstelle sowie abzüglich 2 Parkplätze wegen seniorengerechter Parkneuausrichtung)
- ◆ 2 gewerblich genutzte Einheiten
(Friseur und Apotheke)
- ◆ 1 eigen genutzte Einheit (Lager, Schützenstraße)
- ◆ 1 Geschäftsstelle (Wiershäuser Weg 17)

Wohnungswirtschaft - Mieterwechsel - Fluktuation

Der Wohnungsmarkt für Wohnungssuchende ist in unserem Geschäftsgebiet nicht mehr so entspannt, wie in den vergangenen Jahren.

Freier Wohnraum ist immer schwieriger zu bekommen, so dass auch unsere Wohnungsgenossenschaft mittlerweile wieder Wartelisten führt.

In Dransfeld ist freier Wohnraum noch schwieriger zu bekommen, so dass auch die Nachfrage bei uns gestiegen ist. Gekündigte Wohnungen können in der Regel sofort wieder vermietet werden. Nach Beurteilung des Vorstandes ist die Fluktuation allerdings weiterhin zu hoch.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden 122 Mieterwechsel (Vorbereitungen, Wohnungsabnahmen und -übergaben, Vertragsausfertigungen usw.) bearbeitet, das entspricht einer Fluktuationsrate im Verhältnis zum Wohnungsbestand von 14,7 % und einer Erhöhung im Vergleich zum Vorjahr (14,2 %) von 0,5 %.

Insgesamt wurden 260 neue Mietverhältnisse vereinbart. Im eigenen Bestand zogen 15 Mietparteien um und 25 Mietverträge mussten wegen familiärer Veränderungen (Namensänderung, Tod eines Part-

ners oder Trennung) geändert werden.

Der Vorstand fühlt sich durch die aktive Mieter- und Wohnungswerbung (Homepage, Tageszeitungen, Immo-Scout 24, Immo-Welt, Info-Schaukästen) bestätigt, um die zügige Vermietbarkeit von gekündigten Wohnungen sicherzustellen und um evtl. aufkommende Leerstände zu vermeiden.

Durch die (Teil-) Modernisierungen der Wohnungen (Fliesenspiegel in Küchen und Bädern, die elektro- und sanitären Einrichtungen und die heizungstechnischen Anlagen erneuern), um sie dem heutigen Standard anzupassen, gelingt es uns den Ansprüchen und Wünschen unserer Mietinteressenten gerecht zu werden.

Soziales Engagement

Der Bauverein sieht sich als sozial- und wohnungspolitischer Bestandteil der Städte Hann. Münden und Dransfeld. Vor diesem Hintergrund erfolgt auch das öffentliche Engagement, das in Spenden an öffentliche, gemeinnützige Einrichtungen, Vereine und Verbände zum Ausdruck gebracht wird.

Unsere Wohnungsbaugenossenschaft

Rechtliche Grundlagen, Mitgliederbewegung, Geschäftsanteile

1. Genossenschaftsrechtliche Verhältnisse

Unsere Genossenschaft ist beim Amtsgericht Göttingen im Genossenschaftsregister, Blatt-Nr. 110108, eingetragen. Die von der Mitgliederversammlung beschlossene Satzung, zuletzt geändert am 28.11.2012 wird jedem Mitglied bei Eintritt in die Genossenschaft mit einem Mieterordner und weiteren Unterlagen ausgehändigt.

2. Mitgliederbewegung und Geschäftsanteile

Die Mitgliederzahl erhöhte sich im Geschäftsjahr 2015 um 6 Mitglieder auf 1.586 Mitglieder (2014 = 1.580 Mitglieder). Außerdem erhöhten sich die Anteilszeichnungen im Geschäftsjahr 2015 um 300 Geschäftsanteile von 5.987 Geschäftsanteilen auf 6.287 Geschäftsanteile. Damit stiegen die Geschäftsanteile im achten Jahr in Folge.

Kennzahlen

	in Tsd. € 2015	2015	in Tsd. € 2014	2014
Eigenkapitalquote				
Bilanziertes Eigenkapital + 50% SoPo	6.454,54		5.024,75	
Bilanzsumme	23.680,30	27,26%	22.727,12	26,51%
Anlageintensität				
Anlagevermögen	20.590,77		20.030,94	
Bilanzsumme	23.680,30	87,04%	22.727,12	89,14%
Fremdkapitalkosteneinsatz				
Zinsen u.a. Aufwendungen langfristiges Fremdkapital	405,87		417,74	
Langfristiges Fremdkapital	14.435,86	2,91%	14.065,50	2,97%
Fremdfinanzierung des Umsatzes				
Langfristiges Fremdkapital	14.435,86		14.065,50	
Umsatzerlöse	3.654,16	374,55%	3.816,68	366,53%
Eigenkapitalrentabilität				
Jahresüberschuss vor Ertragssteuern	294,5		199,5	
Bilanziertes Eigenkapital + 50% SoPo	6.454,54	4,56%	5.024,75	3,97%
Gesamrentabilität				
Jahresüberschuss vor Ertragssteuern + Fremdkapitalzinsen	716,66		630,67	
Bilanzsumme S. 12.	23.680,30	3,03%	22.727,12	2,76%
Umsatzrentabilität				
Jahresüberschuss vor Ertragssteuern	294,5		199,5	
Umsatzerlöse	3.654,16	7,54%	3.816,68	5,23%
Erlöschmälerungsquote				
Erlöschmälerungen	60,20		74,73	
Gesamtsolmiete	2.584,66	2,4%	2.565,92	2,6%
Finanzkraft				
Cashflow	1.154,20		959,69	
Fremdkapital (Dauerfinanzierungsmittel)	14.435,86	6,00%	14.065,50	6,69%
Anlagedeckungsgrad II				
Bilanziertes Eigenkapital + Langfristige Rückstellung + Langfristiges Fremdkapital + 50% SoPo	21.268,64		20.423,66	
Anlagevermögen	20.590,77	100,26%	20.030,94	101,96%
Zinsaufwand pro m² Wohnfläche				
Wohn- und Nutzfläche m ²	48.918		48.018	
Zinsen u.a. Aufwendungen langfristiges Fremdkapital	405,87	8,40 €	417,74	8,70 €
Zinsaufwand pro m² Netto-Kalmmiete				
Zinsen u.a. Aufwendungen langfristiges Fremdkapital	405,87		417,74	
Gesamtsolmiete abzgl. Erlöschmälerung	2.521,46	16,10%	2.492,19	16,76%
Zins- und Tilgungsbelastung pro m² Netto-Kalmmiete				
Zinsen u.a. Aufw. lgr. Fremdkapital + Tilgung lgr. Fremdkapital	1.191,99		1.161,45	
Gesamtsolmiete abzgl. Erlöschmälerung	2.521,46	47,3%	2.492,19	46,6%
Dynamischer Verschuldungsgrad				
Fremdkapital	14.435,86		14.065,50	
Cashflow	1.154,20	12,5 Jahre 12,51%	959,69	14,5 Jahre 14,51%

Dankeschön

Wir bedanken uns bei unseren Mieterinnen und Mietern, den Mitgliedern und unseren Geschäftspartnern und Firmen, mit denen wir eine stets faire, vertrauliche und harmonische Partnerschaft pflegen.

Der Vorstand dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in Verwaltung und Regiebetrieb für die geleistete Arbeit. Wir wünschen allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern weiterhin viel Erfolg und Spaß bei ihrer dienstlichen Tätigkeit in unserer Genossenschaft.

Ebenso danken wir auch dem Aufsichtsrat für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit im abgelaufenen Jahr.

Wir möchten uns bei den regionalen Pressemedien bedanken, die mit interessanten Artikeln über uns berichten und uns dadurch die Möglichkeit eröffnet haben, unsere Dienstleistung einer breiten Öffentlichkeit vorzustellen.

Abschließend gilt unser Dank allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in den Behörden, Verwaltungen, Vereinen und Verbänden, für die stets kooperative und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Hann. Münden, 25.05.2016

Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG
Der Vorstand

Jörg Wieland

Rolf Vogt

Sabine Dzukowski

Jahresabschluss

- **Bilanz**
- **Gewinn- und Verlustrechnung**

und Anhang

zum 31. Dezember 2015

**Gemeinnütziger Bauverein
in Münden eG**

Jahresabschluss zum 31.12.2015

Bilanz

Aktivseite

	31.12.2015	31.12.2014
	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	4.318,00	6.214,00
I. Sachanlagen		
1 Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	19.954.515,80	19.345.543,60
2 Grundstücke mit Geschäftsbauten	468.252,82	468.998,66
3 Grundstücke ohne Bauten	11.142,39	11.142,39
4 Technische Anlagen und Maschinen	97.037,25	123.945,00
5 Betriebs- und Geschäftsausstattung	67.229,00	73.196,00
	20.588.147,08	
II. Finanzanlagen		
Anderer Finanzanlagen	1.300,00	1.300,00
Anlagevermögen gesamt	20.593.765,00	20.000.939,65
B. UMLAUFVERMÖGEN		
Zur Veräußerung bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1 Unerfüllte Leistungen	1.281.702,46	1.246.288,55
2 Andere Vorräte	5.236,79	4.289,20
	1.284.939,25	
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1 Forderungen aus Vermietung	150.111,40	164.161,26
2 Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	16.090,46	9.178,06
3 Sonstige Vermögensgegenstände	56.029,86	35.990,55
	226.225,69	
II. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
1 Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	805.124,39	625.409,87
2 Bausparguthaben	717.543,22	577.535,47
	1.522.757,61	
Umlaufvermögen gesamt	3.033.922,55	2.659.159,33
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
Gekaufbeschaffungskosten	25.352,53	27.380,74
I. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	7.280,77	9.598,80
	32.633,30	
Bilanzsumme	23.660.320,91	22.727.119,37

Passivseite

	31.12.2015 €	31.12.2014 €
A. EIGENKAPITAL		
I. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	110.355,94	54.220,84
2. der verbleibenden Mitglieder	2.573.394,71	2.442.501,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>40.770,00</u>	610,00
Rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 19.133,36 (Vorjahr: € 26.115,23)		
	2.725.050,65	
II. Ergebnismrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage	437.766,75	406.304,02
davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: € 29.464,73 (Vorjahr: € 19.547,96)		
2. Steuerneuerungsrücklage	296.579,28	296.579,29
3. Andere Ergebnismrücklagen	2.611.711,35	2.344.078,01
davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: € 192.020,66 (Vorjahr: € 96.807,29)		
	3.246.029,39	
III. Bilanzgewinn		
1. Jahresüberschuss	294.547,34	139.475,56
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>-197.098,07</u>	-119.755,29
	97.549,27	
Eigenkapital gesamt	€ 3.666.659,31	5.630.645,27
B. SONDERPOSTEN MIT RÜCKLAGEANTEIL	771.731,65	738.196,29
C. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen	355.774,22	311.958,35
2. Sonstige Rückstellungen	<u>58.316,55</u>	60.911,15
	414.090,77	
D. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.674.356,18	13.246.032,52
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	766.879,33	822.515,70
3. Laufende Anzahlungen	1.366.131,75	1.379.012,64
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	71.373,07	70.801,79
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	294.300,35	186.520,20
6. Sonstige Verbindlichkeiten	174.685,20	166.269,21
davon aus Steuern: € 21.615,13 (Vorjahr: € 15.943,97)		
	16.317.225,92	
L. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	57.963,26	51.645,35
Bilanzsumme	23.660.500,91	22.727.119,07

Gewinn- und Verlustrechnung

	2015 €	2014 €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.805.117,91	3.761.536,71
b) aus Treuhandtätigkeit	<u>50.709,05</u>	<u>52.142,46</u>
	3.855.826,96	
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	50.115,91	-35.393,80
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	12.980,00	15.135,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	123.025,58	159.832,54
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	<u>-1.553.677,24</u>	<u>-1.561.074,73</u>
6. Reinergebnis	2.489.909,87	2.397.238,25
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	526.243,30	407.503,36
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-141.519,07	-132.077,50
davon für Altersversorgung: € 34.553,41 (Vorjahr: € 29.657,79)		
	668.765,56	
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-801.382,98	-755.542,11
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>-103.941,41</u>	<u>-251.537,16</u>
10. Betriebsergebnis	843.116,90	760.798,05
11. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	56,00	56,00
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5.478,54	4.710,67
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-422.037,21	-131.134,11
davon Aufzinsung Pensionsverpflichtung: € 13.167,00 (Vorjahr: € 16.454,00)		
14. Eigenrisiko der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	426.613,02	331.570,31
15. Außerordentliche Aufwendungen	-0,731,87	-5,13,87
16. Sonstige Steuern	-123.534,41	-126.458,86
17. Jahresüberschuss	294.347,54	199.479,56
18. Einstellung in Ergebnisrücklagen		
a) Einstellung aus dem Jahresüberschuss in gesetzliche Lebensrücklagen	-29.454,73	-19.947,96
b) Einstellung aus dem Jahresüberschuss in andere Ergebnisrücklagen	<u>-167.633,04</u>	<u>-95.537,29</u>
	197.259,77	
19. Bilanzgewinn	<u>97.519,27</u>	<u>85.724,31</u>

Anhang des Jahresabschlusses 2015

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2015 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25.05.2009 (FormblattVO) beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB wiederum nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Bei der Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG handelt es sich nach den Kriterien der Größenmerkmale des § 267 HGB um eine kleine Genossenschaft.

Die Genossenschaft hat die für kleine Genossenschaften geltenden größenabhängigen Erleichterungen nur für einzelne Angaben in Anspruch genommen.

Das Prinzip der Darstellungsstetigkeit (§ 265 Abs. 1 HGB) ist beachtet worden.

B. Erläuterungen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden nicht vorgenommen. Im Einzelnen sind folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zur Anwendung gelangt:

Die Vermögensgegenstände werden zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Fremdkapitalkosten wurden nicht in die aktivierten Herstellungskosten einbezogen. Die planmäßigen Abschreibungen werden unter Zugrundelegung betriebsgewöhnlicher Nutzungsdauer wie folgt vorgenommen:

Immaterielle Vermögensgegenstände

Die Bewertung der entgeltlich erworbenen Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten erfolgte zu den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung linearer Abschreibungen bei einer Nutzungsdauer zwischen drei und fünf Jahren.

Grundstücke im Anlagevermögen

Die Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten sowie Geschäfts- und andere Bauten, die vor dem 21.04.1948 errichtet wurden, werden linear mit 5 % p. a., die übrigen Bauten über einen Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren abgeschrieben. Die Anschaffungs- und Herstellungskosten für das in 2014 angeschaffte,

gemischt genutzte Gebäude werden über eine Nutzungsdauer von 59 Jahren verteilt. Das im Jahr 1997 fertiggestellte Objekt "Seniorenwohnanlage Am Kronenturm" wird linear mit einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren abgeschrieben; der Unterschiedsbetrag zu der steuerlich degressiv vorgenommenen Absetzung für Abnutzung (§ 7 Abs. 5 EStG) wird im Sonderposten mit Rücklageanteil berücksichtigt. Nach Fertigstellung von umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen wird die Restnutzungsdauer der betreffenden Gebäude um 34 Jahre verlängert. Die Restnutzungsdauer wurde in Anlehnung an die Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts Sachwertrichtlinie - SW-RL 2012 ermittelt. Die Anschaffungskosten für den Erwerb der Erbbaurechte werden entsprechend der vertraglich vereinbarten Restlaufzeit verteilt.

Technische Anlagen und Maschinen

Die technischen Anlagen werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen bei einer Nutzungsdauer zwischen sieben und fünfzehn Jahren, bewertet.

Betriebs- und Geschäftsausstattung

Die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen bei einer Nutzungsdauer zwischen drei und neunzehn Jahren, bewertet.

Von dem Wahlrecht, die selbstständig beweglichen Anlagegüter von (netto) € 150 bis € 410 sofort abzuschreiben, wurde im Wirtschaftsjahr kein Gebrauch gemacht.

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bewertet worden.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wird unter Beachtung des Niederstwertprinzips bewertet.

Die Vorräte werden zu Anschaffungskosten nach der Fifo-Methode bewertet.

Die unfertigen Leistungen werden zu Anschaffungskosten bewertet.

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zu Nominalbeträgen bilanziert. Erkennbare Risiken werden durch angemessene Einzelwertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung berücksichtigt.

Der Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nennwert bzw. Nominalwert angesetzt.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten weisen Ausgaben aus, die vor dem Bilanzstichtag entstanden sind, jedoch Aufwendungen für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

Geschäftsguthaben

Die Geschäftsguthaben sind mit dem Nennbetrag angesetzt.

Rückstellungen

Die Sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des Erfüllungsbetrages.

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen wurde auf der Grundlage der Richttafeln 2005 G von Klaus Heubeck berechnet. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften wurden die Teilwerte ermittelt. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Lohn- und Gehaltssteigerung von 2 % (Rententrend 2 %, Aktiventrend 1,5 % und Fluktuation 0,00 %), sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 7 Jahre in Höhe von 3,89 % (Vorjahr: 4,53 %) für eine Laufzeit von fünfzehn Jahren, angesetzt.

Aus der Neubewertung der Rückstellung für Pensionsverpflichtungen ergab sich zum 01.01.2010 ein Anpassungsbetrag in Höhe von € 81.478,00. Dieser wird über fünfzehn Jahre bis zum 31.12.2024 verteilt und zu Lasten des außerordentlichen Aufwands der Rückstellung zugeführt. Restlich sind noch zum 31.12.2015 € 48.886,78 zu verteilen.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit Ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Passive Rechnungsabgrenzung

Die passiven Rechnungsabgrenzungsposten weisen Einnahmen aus, die vor dem Bilanzstichtag entstanden sind, jedoch Erträge für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Anlagevermögen

Gliederung und Entwicklung des Anlagevermögens sowie die Abschreibungen des Geschäftsjahres sind im Anlagenspiegel dargestellt.

Umlaufvermögen

Sämtliche Forderungen mit der Ausnahme der unter dem Posten Sonstige Vermögensgegenstände ausgewiesenen Anteile an Instandhaltungsrücklagen in WEG i. H. von € 10.433,23 (Vorjahr: € 11.090,18) haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

In der Position Unfertige Leistungen sind € 1.281.702,46 (Vorjahr € 1.246.288,55) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Rücklagenspiegel

	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres €	Einstellung aus dem Jahresüber- schluss des Geschäftsjahres €	Entnahme für das Geschäftsjahr €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
Gesetzliche Rücklage	408.304,02	0,00	29.464,73	0,00	437.768,75
Bauerneuerungsrücklage	296.549,29	0,00	0,00	0,00	296.549,29
Anderer Ergebnissrücklagen	2.344.076,01	0,00	167.635,54	0,00	2.511.711,55
Summe	3.048.931,32	0,00	197.099,27	0,00	3.246.029,59

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Jahresabschlusskosten	9.216,55
Prüfungskosten	3.500,00
Berufsgenossenschaft	3.500,00
Urlaubsverpflichtung	5.300,00
Veröffentlichung	3.000,00
Aufbewahrungskosten	4.400,00
	<u>58.916,55</u>

Verbindlichkeiten

Die Zusammenfassung der Verbindlichkeiten nach Fristigkeit ergibt sich aus dem folgenden Verbindlichkeitspiegel. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstanden sind.

Sonderposten mit Rücklageanteil

Der Sonderposten mit Rücklageanteil enthält die kumulierten Unterschiedsbeträge zwischen der handelsrechtlichen Abschreibung und der steuerlichen degressiven Absetzung für Abnutzung (§ 7 Abs. 5 EStG). Im Wirtschaftsjahr 2015 beträgt die Stafflabschreibung 1,25 % (Vorjahr 1,25 %).

Von den Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	966.271,27	851.467,04
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	40.611,92	56.204,37
Erhaltene Anzahlungen	1.366.131,78	1.379.012,64
Verbindlichkeiten aus Vermietung	71.373,07	70.901,79
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	294.300,35	186.920,20
Sonstige Verbindlichkeiten	166.638,07	158.319,29
Gesamtbetrag	2.905.326,46	2.702.825,33

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Insgesamt		davon			
	31.12.2015 €	31.12.2014 €	Restlaufzeit bis 1 Jahr €	Restlaufzeit über 1 Jahr €	gesichert €	Art der Sicherung *)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.674.056,19	966.271,27	4.299.038,94	8.409.747,98	12.674.056,19	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	786.679,33	40.611,92	70.377,01	555.720,10	786.679,33	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.366.131,78	1.366.131,78	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	71.373,07	71.373,07	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	294.300,35	294.300,35	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	166.638,07	166.638,07	8.047,13	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	18.342.228,99	2.905.326,46	4.475.428,08	8.965.471,38	14.440.735,52	

*) GPR – Grundpfandrecht

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anzahl Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Umschreibungen (%)	Zerfallsabgrenzung ¹⁾	Assessierung (Kurtz Werte)	Buchwert 31.12.2015	Abschreibungen des Geplanteinsatzes
Immaterielle Vermögensgegenstände								
Entgeltlich erworbene Rechte und Vorkosten über den Bauvertraglicher Liefer- und weiterer	71.652,75	703,00	0,00	0,00	0,00	68.037,75	4.318,00	2.598,00
Sachanlagen								
Gemeinschaftliche und eigene Wohnbauten	30.957.457,69	1.348.378,64	0,00	0,00	4.523,00	12.950.397,72	19.954.570,60	744.769,62
Gemeinschaftliche Geschäftsanlagen	734.739,32	0,00	0,00	0,00	0,00	276.436,50	458.252,32	10.725,64
Gemeinschaftliche Technische Anlagen und Anlagen	1.142,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1.142,39	0,00
Wirtschaftliche Betriebs- und Geschäftsanlagen	307.290,88	0,00	0,00	0,00	0,00	204.275,63	87.357,25	23.537,75
Geschäfts- und Betriebsanlagen	222.984,44	9.763,75	2.467,00	0,00	0,00	163.056,19	67.229,00	13.500,75
Finanzanlagen								
Andere Finanzanlagen	1.300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.300,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	32.284.556,46	1.358.356,39	2.467,00	0,00	4.523,00	19.062.231,79	20.588.756,06	801.082,99

¹⁾ Korrektur von Abschreibungen früherer Jahre

D. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen keine sonstigen finanziellen Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 131.062,91 erhöht. Die Haftsumme der verbleibenden Mitglieder hat sich gegenüber dem Vorjahr um € 2.520,00 erhöht und beträgt am 31.12.2015 € 666.120,00.

Zahl der Arbeitnehmer

Die Genossenschaft beschäftigt im Geschäftsjahr 2015 neben dem hauptamtlichen Vorstandsmitglied im Durchschnitt 14 Arbeitnehmer (davon 5 Teilzeitbeschäftigte).

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
in Niedersachsen und Bremen e. V.
Leibnizufer 19
30169 Hannover

Mitgliederbewegung

Ende 2014	1.580
Abgang 2014 verstorbene Mitglieder	<u>7</u>
Anfang 2015	1.573
Zugang 2015	152
Abgang 2015	<u>139</u>
Ende 2015	1.586

Organe der Genossenschaft

Mitglieder des Vorstandes

Jörg Wieland	hauptamtliches Vorstandsmitglied	Geschäftsführer
Rolf Vogt	ehrenamtliches Vorstandsmitglied	Dipl.-Ing. Architekt
Sabine Dzukowski	ehrenamtliches Vorstandsmitglied	Dipl.-Sozialarbeiterin

Mitglieder des Aufsichtsrates

Ronald Schminke	Vorsitzender	Mitglied des Niedersächsischen Landtages
Gisela Steinmann	Stellvertr. Vorsitzende	Sparkassenbetriebswirtin a.D.
Ulrike Heide		Staatl. geprüfte Altenpflegerin
Rolf Bilstein		Geschäftsführer
Dirk Aue		Amtsleiter

Am Bilanzstichtag bestehen keine Forderungen/Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern des Vorstandes und Aufsichtsrates.

E. Verwendung des Bilanzgewinns

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Mitgliederversammlung vor,

nach dem vorab aus dem Jahresüberschuss	294.647,34
gem. § 40 Abs. 2 der Satzung mindestens 10 % in die gesetzliche Rücklage	29.464,73
und gem. § 28 Buchst. n) der Satzung in Andere Ergebnissrücklagen (freie Rücklagen)	<u>167.633,34</u>
eingestellt wurden, den verbleibenden Bilanzgewinn	97.549,27
wie folgt verwendet:	
Ausschüttung einer Dividende von 4,0 % auf die dividendenberechtigten	
Geschäftsguthaben am 01.01.2015 von € 2.438.731,80.	<u>97.549,27</u>

Hann. Münden, 25.05.2016

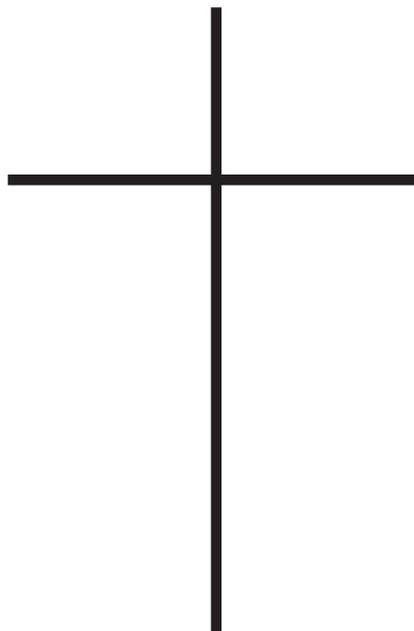
Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG
Der Vorstand

Jörg Wieland

Rolf Vogt

Sabine Dzukowski

Im Jahr 2015 betrauern wir den Tod nachstehender Mitglieder



Baettge, Lothar
Brandes, Hildegard
Cakmak, Semsettin
Eversberg, Edeltraud
Gerke, Greta
Gretschien, Paul
Gropengießer, Wilhelmine
Gundlach, Ingeburg
Horn, Waltraud
Kirchmeier, Andreas
Kirsch, Margarete
Klonowski, Joachim
Kreft, Hildegard
Losert, Hartmut
Mushla, Nazim
Runeck, Edelgard
Schuckmann, Leo
Seeger, Helmut Heinrich
Shefketi, Emine
Spanholtz, Thomas
Stemmer, Hans
Strebe, Georg
Tetzlaff, Ulfried
Vogt, Mathilde
Vollkopf, Ursula
Wieland, Edith

Wir werden das Andenken der Verstorbenen in Ehren halten.

Unser aufrichtiges Mitgefühl gilt den Angehörigen.

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat und Vorstand unserer Wohnungsbaugenossenschaft führten im Berichtsjahr 2015 fünf gemeinsame Sitzungen durch. Der Aufsichtsrat tagte einmal und die Mitgliederversammlung tagte einmal im Berichtsjahr. Die Prüfungskommission tagte bei Bedarf. Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsanweisung obliegenden Aufgaben erfüllt. Er hat sich vom Vorstand regel-

mäßig über die Lage der Genossenschaft und wesentliche Einzelvorgänge unterrichten lassen und die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Der Aufsichtsrat hat den für ihn festgelegten Förderungs-, Beratungs- und Überwachungsauftrag im Berichtsjahr erfüllt.

Die wesentlichen Themen dieser Sitzungen waren:

- **Die Beratung und Beschlussfassung über die Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen,**
- **Beschluss über den Wirtschaftsplan,**
- **Bericht über die Vermögens-, Finanz- und Liquiditätslage,**
- **Bericht über das Forderungsmanagement,**
- **Bericht über die ordnungsgemäße Durchführung des Risikomanagements sowie über die Einhaltung des Datenschutzes,**
- **Bericht über die Leerstandsstatistik,**
- **Bericht über das Personalwesen und den**
- **Bericht über die Haus- und Wohnungseigentumsverwaltung.**

Die für das Berichtsjahr 2015 geplanten Baumaßnahmen wurden termin- und fachgerecht sowie unter Einhaltung der Planungsziele durchgeführt. Der Jahresabschluss und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2015 mit dem ausführlichen Bericht des Vorstandes zur Lage unserer Genossenschaft wurde dem Aufsichtsrat vorgelegt und erläutert. Der Aufsichtsrat und der Vorstand haben einen gemeinsamen Gewinnverteilungsvorschlag beschlossen, den sie der Mitgliederversammlung zum Beschluss vorlegen. Der Aufsichtsrat wird weiterhin Planungen und Maßnahmen des Vorstandes begleitend unterstützen, um eine gezielte Verbesserung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes durch Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen zu gewährleisten.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen und Bremen hat das Geschäftsjahr 2014 geprüft.

Die Prüfungsbescheinigung gemäß § 53 GenG wurde vorbehaltlos erteilt und der Abschlussprüfer bescheinigte die ordnungsgemäße Geschäftsführung.

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung. Der Jahresabschluss 2015 sowie der Lagebericht entsprechen den gesetzlichen Erfordernissen. Die Vermögens- und Finanzlage der Geschäftsentwicklung sind geordnet, die

Zahlungsfähigkeit ist gesichert. Satzungsgemäß scheidet Herr Rolf Bilstein aus dem Aufsichtsrat aus. Die Wiederwahl ist zulässig. Im Berichtsjahr 2015 wurden wieder umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen zur Verbesserung des Wohnungsbestandes durchgeführt, um eine optimale Vermietbarkeit der Wohnungen zu fördern. Die Maßnahmen waren notwendig, um eine zügige Wiedervermietung zu gewährleisten, aber auch um den Wohnungsstandard zeitgemäß anzupassen. Die gute Vermietungssituation zeigt, dass die bisher eingeleiteten Maßnahmen zielführend und richtige Entscheidungen waren. Aufsichtsrat und Vorstand haben sich im Berichtszeitraum bei allen Entscheidungen zuerst davon leiten lassen, was für die Mieter gut und sinnvoll ist, aber andererseits auch die ökonomische Seite nicht überfordert. Wenn beides darstellbar und ausgewogen war, wurde folgerichtig entschieden.

Deshalb zeigt sich der Aufsichtsrat wiederholt erfreut über das gute Geschäftsergebnis 2015.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Berichtsjahr geleistete Arbeit seine Anerkennung und seinen herzlichen Dank aus.

Er verbindet damit die Hoffnung auf eine weitere harmonische Zusammenarbeit zum Wohl und weiteren positiven Entwicklung unserer Wohnungsbaugenossenschaft.

Hann. Münden, 25.05.2016

Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG

Der Aufsichtsrat

Ronald Schminke, MdL
Vorsitzender



Auf der Trift 25



Am Sportplatz



Zimmerbreite 23, Ehepaar Böddener pflegt den Eingangsbereich



Am Entenbusch

Notizen | Notizen | Notizen



Wir sind für Sie da!
Rund um die Uhr!
365 Tage im Jahr!

Gemeinnütziger Bauverein in Münden eG

Wiershäuser Weg 17

34346 Hann. Münden

Tel: 05541 956080

Fax: 05541 956088

Email: info@bauverein-muenden.de

www.bauverein-muenden.de



Gemeinnütziger Bauverein
Hann. Münden

Unsere Dienstleistungen

- Vermietung und Verwaltung des eigenen Wohnungsbestandes
- Vermietung eigener Garagen und Stellplätze
- Verwaltung von Eigentumswohnungen nach den rechtlichen Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes
- Durchführung von Hausverwaltungen und Mietsonderverwaltungen
- Wir bieten einen Notdienst, einen Reparatur-Service und ein kompetentes Beratungsteam